

# K/S Telefontorvet

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 34 59 63 95



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. maj 2017

Som dirigent:

A handwritten signature in blue ink, written over a dotted line.



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	2
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	3
<b>Ledelsesberetning</b>	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Telefontorvet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

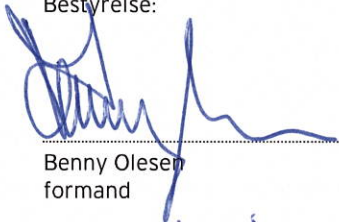
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. maj 2017

Bestyrelse:



Benny Olesen  
formand



Lars Boje



Claus Jensen



Bent Kristensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Telefontorvet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Telefontorvet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

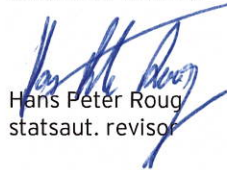
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 4. maj 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Hans Peter Roug  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Telefontorvet
Adresse, postnr., by	Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	34 59 63 95
Stiftet	11. maj 2012
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Benny Olesen, formand Lars Boje Claus Jensen Bent Kristensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Sydbank A/S



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at eje, administrere, udleje og projektudvikle ejendommene Telefonforvet 10, st. og Frederiksgade 5, st., 8000 Aarhus C.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016 udgør 5.345.244 kr. mod 5.406.274 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 4.848.684 kr. mod 3.661.340 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 41.115.288 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Huslejeindtægter</b>	5.345.244	5.406.274
	Andre driftsindtægter	0	19.500
	Andre eksterne omkostninger	-178.186	-275.649
	<b>Bruttoresultat</b>	5.167.058	5.150.125
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	5.167.058	5.150.125
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.200.000	2.000.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	7.367.058	7.150.125
	Finansielle indtægter	0	811
	Finansielle omkostninger	-2.518.374	-3.489.596
	<b>Årets resultat</b>	4.848.684	3.661.340
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udloddet til ejerne	1.905.000	0
	Overført resultat	2.943.684	3.661.340
		4.848.684	3.661.340



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	101.600.000	99.400.000
		<u>101.600.000</u>	<u>99.400.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>101.600.000</u>	<u>99.400.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	144.656	430.976
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>144.656</u>	<u>430.976</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>101.744.656</u>	<u>99.830.976</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Kommanditkapital	14.500.000	14.500.000
	Overført resultat	26.615.288	23.671.604
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>41.115.288</u>	<u>38.171.604</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	58.184.907	59.212.303
	Anden gæld	306.534	310.655
		<u>58.491.441</u>	<u>59.522.958</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.695.552	1.672.412
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	29.597	66.049
	Gæld til tilknyttede virksomheder	69.000	79.000
	Anden gæld	343.778	318.953
		<u>2.137.927</u>	<u>2.136.414</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>60.629.368</u>	<u>61.659.372</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>101.744.656</u>	<u>99.830.976</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	14.500.000	23.671.604	38.171.604
Overført, jf. resultatdisponering	0	4.848.684	4.848.684
Udloddet til ejerne	0	-1.905.000	-1.905.000
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u>14.500.000</u>	<u>26.615.288</u>	<u>41.115.288</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Telefontorvet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Selskabet førtidsimplementerede, med virkning pr. 1. januar 2015, § 38 i lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvorefter gæld blev målt til amortiseret kostpris, fremfor den hidtidige praksis, hvor gæld blev målt til dagsværdi.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

#### Resultatopgørelsen

##### Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, administration og ejendommens drift m.v.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger m.v.

##### Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Årets resultat og balanceposter fordeles blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	81.631.144
Kostpris 31. december 2016	81.631.144
Værdireguleringer 1. januar 2016	17.768.856
Årets opskrivning	2.200.000
Værdireguleringer 31. december 2016	19.968.856
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>101.600.000</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

#### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Investeringsejendomme er beliggende på Telefontorvet i Aarhus og består udelukkende af erhvervslejemål.

Beliggenheden er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst. Beliggenheden vurderes ved denne ejendom at være 2.

Vedligeholdelsesstanden er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst. Vedligeholdelsesstanden vurderes ved denne ejendom at være 2.

kr.	2016	2015
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,25	5,25

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 50.507 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.880 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 101.600 t.kr.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen på 41 t.kr. med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er udstedt ejerpantebreve på en samlet værdi på 54.000 t.kr. med pant i fast ejendom. Ejerpantebrevet ligger til disposition.